

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107125B0020

Date de dépôt : 15/09/2025

Date d'affichage : 15/09/2025

Demandeur : **Monsieur PIOLI Adrien et
Madame WEBER Claire**Pour : réhabilitation d'un bâtiment agricole en 1
logement avec extension.Adresse terrain : 145 Rue De La Mairie
01170 CESSY**ARRÊTÉ****refusant un permis de construire
au nom de la commune de CESSY**

Le maire de CESSY,

Vu la demande de permis de construire présentée le 15/09/2025 par **Monsieur PIOLI Adrien et Madame WEBER Claire** demeurant 39 Allée de La Courterée BAT A2 01210 ORNEX, enregistrée sous le numéro **PC00107125B0020** et affichée en mairie à partir du 15/09/2025 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la réhabilitation d'un bâtiment agricole en 1 logement avec extension. ;
- sur un terrain situé 145 Rue De La Mairie 01170 CESSY;
- pour une surface de plancher créée de 203.40 m² ;
- pour la parcelle : AD-0407 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat approuvé le 27/02/2020 et exécutoire le 18/07/2020 ;

Vu la modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021 et rendue exécutoire le 27 août 2021,

Vu la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUiH approuvée le 9 septembre 2021 et rendue exécutoire le 26 novembre 2021,

Vu la modification n° 1 du PLUiH approuvée par délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2021 est exécutoire le 17 février 2022 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUiH approuvée le 27 janvier 2022 et rendue exécutoire le 7 mars 2022 ;

Vu la modification simplifiée n°2 du PLUiH approuvée le 26 avril 2023 et rendue exécutoire le 23 juin 2023 ;

Vu les révisions allégées n°2 et n°4 du PLUiH approuvées le 12 juillet 2023 et rendues exécutoires le 25 août 2023 ;

Vu la modification n°5 du PLUiH approuvée le 27 mars 2024 et rendue exécutoire le 05 mai 2024 ;

- Vu** la modification n°4 du PLUiH approuvée le 24 avril 2024 et rendue exécutoire le 30 mai 2024 ;
- Vu** les révisions allégées n°5 et n°6 du PLUiH approuvées le 10 juillet 2024 et rendues exécutoires le 24 août 2024 ;
- Vu** la modification simplifiée n°4 du PLUiH approuvée le 25 septembre 2024 et rendue exécutoire le 08 octobre 2024 ;
- Vu** la révision allégée n°1 du PLUiH approuvée le 9 juillet 2025 et rendue exécutoire le 18 août 2025 ;
- Vu** la zone **UCb** du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et son règlement ;
- Vu** l'Orientation d'Aménagement Programmée « **Patrimoine** » ;
- Vu** le périmètre Bâti remarquable identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et son règlement ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 17/09/2025 ;
- Vu** l'avis du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglomération en date du 15/09/2025 ;
- Vu** l'avis d'ENEDIS en date du 08/10/2025 ;

Considérant l'article R431-5 du code de l'urbanisme qui dispose « La demande de permis de construire précise : [...] c) La localisation et la superficie du ou des terrains » ;

Considérant que le projet objet de la demande indique dans le formulaire CERFA que l'assiette du projet est composée de la seule parcelle AD407 d'une contenance de 895m² ;

Considérant que le projet objet de la demande mentionne dans la notice descriptive « *Le permis vaudra division suivant les documents graphiques joints au dossier* » sans que la mention ne soit visée dans le formulaire CERFA à la rubrique 4.2 Nature du projet envisagé ;

Considérant que les documents fournis ne sont pas concordants et présente un plan de division englobant les parcelles AD431 et AD429 non indiquées dans les références cadastrales du formulaire CERFA ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article R431-5 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la parcelle AD407, assiette du projet n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme validant division parcellaire de l'unité foncière ;

Considérant que la parcelle AD407 compte déjà au moins 2 logements et que le projet objet de la demande prévoit la création d'un logement supplémentaire par changement de destination d'un ancien bâtiment agricole ;

Considérant l'article UC3 du règlement du PLUiH qui prévoit : « Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher du projet. »

Considérant que le projet objet de la demande ne prévoit pas la création d'un logement social ;

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme à l'article UC3 du PLUiH ;

Considérant l'article R431-5 du code de l'urbanisme qui dispose « La demande de permis de construire précise : [...] f) La surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 » ;

Considérant que la rubrique 4.5 du formulaire CERFA présente des valeurs incohérentes, notamment dans la colonne dédiée à la surface de plancher créée par changement de destination ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article R431-5 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article R. 431-21 a) du code de l'urbanisme qui dispose « Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit :

a) Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ;

COMMUNE DE CESSY

b) Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. »

Considérant que le projet objet de la demande porte sur un bâti identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et son règlement ;

Considérant que parmi les documents fournis ne sont présents ni justification du dépôt de la demande de permis de démolir ni les pièces obligatoires à joindre à la demande de démolition concomitante à la construction ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article R. 431-21 a) du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article UC4 du règlement du PLUiH sur la volumétrie et l'implantation des constructions – Hauteurs qui dispose « *Secteur UCb : La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 7 et 9m. La hauteur totale maximale autorisée est de 14m. »*

Considérant que le projet objet de la demande prévoit une extension d'une hauteur de 3.60m à l'égout du toit ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UC4 du règlement du PLUiH ;

Considérant l'article UC5 du règlement du PLUiH sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère « *Façades : La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet. [...] Ouvertures et systèmes d'occultation : Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. Lors d'une réhabilitation, il est obligatoire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme. » ;*

Considérant les dispositions relatives au Paysage, Tissu Urbain et Espaces Libres de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale thématique du PLUiH du Pays de Gex portant sur « *Les ouvertures* » : [...]

- *Les modifications éventuelles ou les créations de nouveaux percements (accordés à titre dérogatoire) devront se faire en accord avec l'architecture de chaque édifice, par référence à son type.*

- *Les proportions des nouvelles baies dans les étages seront toujours plus haute que large soit une proportion verticale marquée (environ largeur=2/3 de la hauteur), exception possible pour l'étage des combles, les ouvertures pourront être de proportions différentes. » ;*

Considérant que le projet objet de la demande prévoit la création de 3 percements sur le pignon sur rue en façade nord-ouest et 1 percement en façade sud-ouest ;

Considérant que l'ouverture à créer à l'étage en façade nord-est plus large que haute ;

Considérant que les travaux projetés ne permettent pas de conserver le caractère architectural du bâtiment identifié remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UC5 du règlement du PLUiH et n'est pas compatible avec les dispositions de l'OAP Patrimoine ;

Considérant les dispositions relatives au Paysage, Tissu Urbain et Espaces Libres de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale thématique du PLUiH du Pays de Gex portant sur les toitures : « *Les toitures des constructions nouvelles seront en pente, de forme générale simple : à deux pentes avec faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie ou parfois 4 pentes avec faîtage pour un immeuble isolé et haut.*

Les pentes des toitures seront semblables à celles des bâtiments avoisinants et adaptées au matériau qui les couvre (tuiles écailles par exemple).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées et si elles sont de petites dimensions couvrant un élément de raccord entre deux volumes avec un impact mesuré (sous réserve de justifications techniques, architecturales, environnementales et d'intégration dans le site) à titre exceptionnel.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées dans d'autres cas de figure seulement si la qualité architecturale et environnementale du projet le justifie. »

Considérant que le projet objet de la demande prévoit la création d'une extension d'une emprise au sol de 28.50m² avec une toiture terrasse accessible ;

Considérant de fait que le projet n'est pas compatible avec les dispositions de l'OAP Patrimoine ;

Considérant l'article R431-16 du code de l'urbanisme qui dispose « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : [...] e) L'attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception telle que définie à l'article R. 122-36 du code de la construction et de l'habitation » ;

COMMUNE DE CESSY

Considérant que l'attestation attendue pour la construction de l'extension n'est pas fournie ;
Considérant de fait que le projet méconnaît l'article R431-16 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article UC6 du règlement du PLUiH sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Coefficient de pleine terre qui dispose que : « Secteur UCb : Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Entre 60% et 100 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière »

Considérant que les documents fournis ne permettent pas de vérifier ce point du règlement ;

Considérant de fait que l'instruction ne peut se faire sur ce point ;

Considérant l'article UC6 du règlement du PLUiH sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Qualité des espaces libres qui dispose que : « Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre. Les arbres existants seront pris en compte. » ;

Considérant que les documents fournis ne permettent pas de vérifier ce point du règlement ;

Considérant de fait que l'instruction ne peut se faire sur ce point ;

Considérant l'article UC7 du règlement du PLUiH sur les obligations en matière de stationnement qui dispose que : « Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 200m du projet [...] Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Norme de stationnement automobile - Zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP- pour un T3 et + : 2 places par logement + 20% du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur [...] » ;

Considérant que le projet objet de la demande prévoit seulement 2 places de parking pour le logement à créer dans l'ancien bâtiment agricole ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UC7 du règlement du PLUiH ;

ARRETE

Article unique

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le 17 NOV. 2025
Le Maire,

Par délégation du Maire
 Patricia REVELLAT
Adjointe au Maire

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par le biais d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE
GEX – SERVICE ADS
135, rue de Genève
01170 GEX

Saint-Genis-Pouilly, le 17 septembre 2025

En tant que Maître d'ouvrage des installations publiques de collecte et de distribution d'eau potable et d'assainissement dans le Pays de Gex, nous vous transmettons les informations suivantes concernant le dossier référencé ci-dessus.

Nos services valident les raccordements aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées sous voirie rue de la Mairie.

Tout raccordement aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales est à charge du ou des bénéficiaires qui devront impérativement se rapprocher de la Régie des Eaux Gessiennes au 04 85 29 20 00 pour les modalités techniques et financières de raccordements et de suppression de branchements existants (paragraphe 2.9 du règlement du service de l'assainissement collectif).

Pour toute demande de devis de branchements d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales, un formulaire est à disposition sur le site de la régie à l'adresse <https://www.regieeauxgessiennes.fr/demarches/>

Nos services demandent un regard compteur général en limite de propriété, au plus près du domaine public, dans un espace commun non-clôturé.

En aucun cas les eaux de toitures, de drainage et de ruissellement ne devront s'écouler vers le réseau d'eaux usées : se rapprocher du service Eaux Pluviales de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex au 04 50 42 65 00 pour la gestion des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les prescriptions techniques du Cahier des Charges de la Régie des Eaux Gessiennes devront être respectées.

Toute création de Surface de Plancher sera assujettie à une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.) conformément à la délibération du Conseil d'Administration de la Régie des Eaux Gessiennes du 13 Décembre 2023.

Nous rappelons que tout projet de forage vertical notamment pour la géothermie, doit être déclaré en mairie, un mois avant le démarrage des travaux ; Il appartient également au pétitionnaire d'effectuer les Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T.) en consultant les concessionnaires concernés dont le C.E.R.N. et le service de la Régie des Eaux Gessiennes.

Le Directeur de la Régie des Eaux Gessiennes
Mathieu FUSEAU





Direction Générale des Services Techniques

Pôle environnement
Service Eaux pluviales

Suivi par : BELLOT Coraline
c.bellot@eau-assainissement.com

N/Réf : CB
Objet : Avis EP PC00107125B0020/
PIOLI ADRIEN/
AD-0407 - 895 m²/
145 RUE DE LA MAIRIE 01170 Cessy

Communauté d'Agglomération du Pays de Gex
Service ADS
135, rue de Genève
01170 GEX

Gex, le 15/09/2025

En tant que maître d'ouvrage des installations publiques de collecte des eaux pluviales, nous vous transmettons notre avis technique concernant le dossier référencé ci-dessus : PC00107125B0020

Avis favorable.

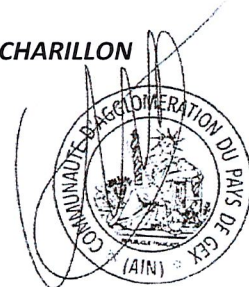
Le projet n'est pas concerné par une gestion des eaux pluviales.

Les surfaces nouvellement imperméabilisées sont inférieures à **40 m²**.

Les eaux pluviales du projet devront être raccordées au système de gestion des eaux pluviales existant.

Pour le président et par délégation,
La vice-présidente déléguée à l'innovation et à la
transition écologique

Aurélie GODARD CHARILLON



Enedis - DR Alpes

MAIRIE DE CESSY
350 RUE DE LA MAIRIE
01170 CESSY

Téléphone :

Télécopie :

Courriel :

Interlocuteur : ANNOUR YASSINE

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**
GRENOBLE, le 08/10/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC00107125B0020 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 145, RUE DE LA MAIRIE
01170 CESSY
Référence cadastrale : Section AD , Parcelle n° 0407
Nom du demandeur : PIOLI ADRIEN

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

YASSINE ANNOUR

Votre conseiller